



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

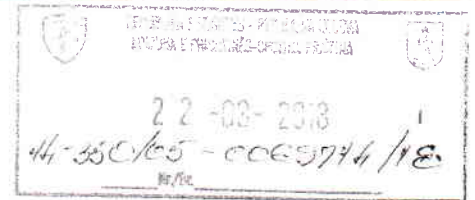
Komuna e Prishtinës
Opština Priština - Municipality of Prishtina



KOMUNA E PRISHTINËS

Kryetari i Komunës

08 Nr. 451 - , më



Në bazë të nenit 13, 17 pika d dhe 58 të Ligjit Nr. 03/L -040, për Vetëqeverisjen Lokale ("Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës", 28/15, qershor 2008), dhe të nenit 15, pika d dhe 52 të Statutit të Komunës së Prishtinës, 01. nr. 110 - 391, të dt. 25.02.2010, Kryetari i Komunës së Prishtinës, më, merr këtë:

V E N D I M

për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane

Neni 1

Qëllimi

1. Ky vendim ka për qëllim të përcaktojë mënyrën e zbatimit të kriterëve të kushteve ndërtimore, në zonat urbane të përfshira me dokumente të planifikimit hapësinor.
2. Qëllimi i këtij vendimi është sigurimi i zhvillimit të qëndrueshëm dhe të baraspeshuar të planifikimit hapësinor, për të ofruar mundësi të barabarta të zhvillimit për të gjithë qytetarët, dhe për të siguruar vazhdimësinë e zhvillimit të ndërtimeve të reja, në harmoni me ndërtimin ekzistues, në ato zona.

Neni 2

Përkufizimet

1. Shprehjet e përdorura në këtë vendim kanë këtë kuptim:
 - 1.1 **Plani rregullues urban (PRRU) dhe Plani Zhvillimor Urban (PZHU)** - dokument i planifikimit hapësinor për zonat urbane;
 - 1.2 **Kritere dhe parametra urban** - lloji i ndërtimit-destinimi i parcelës, keoficienti-indeksi i shfrytëzimit të parcelës, koeficienti i ndërtimit-indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore, koeficienti-indeksi i shfrytëzimit të pjesës së nëntokës, koeficienti-indeksi minimal për hapësira gjelbëruese në kuadër të parcelës

ndërtimore, etazhiteti, distanca në mes të ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, vija rregulluese, vija ndërtimore, qasja në kompleks, etj;

1.3 **Mospërputhje** - mos harmonizim i kushteve ndërtimore të caktuara sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, në fuqi

Neni 3

Fushëveprimi

Ky vendim do të zbatohet në procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore për zonat urbane të përfshira me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe të definuara si zona ndërtimore, dhe atë, në rastet kur:

- a) Ka mos përputhje në mes të dokumenteve të planifikimit hapësinor, PRRU-së dhe PZHU-së;
- b) PRRU-të janë miratuar para miratimit të Planit Zhvillimor Urban.

Neni 4

Përjashtimet

Ky vendim nuk aplikohet në rastet kur:

- a) Planet rregulluese urbane/të hollësishme në fuqi, janë miratuar pas hyrjes në fuqi të PZHU-së;
- b) Në parcelën ndërtimore janë caktuar kushtet ndërtimore ose është dhënë leja ndërtimore, të cilat kanë afat të vlefshmërisë, para hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

Neni 5

Përcaktimi i kushteve ndërtimore

1. Në rastet kur PRRU dhe PZHU kanë mos përputhje, në blloqet urbane me realizim në masën mbi 50% të sipërfaqes së tyre, ndërtimi të vazhdojë të zhvillohet me kritere të PRRU, në pajtim me nenin 18 të Ligjit për Ndërtim;
2. Ndërsa, në rastet kur PRRU dhe PZHU kanë mos përputhje, në blloqet urbane ku realizimi është bërë në masën nën 50% të sipërfaqes së tyre, ndërtimi të vazhdojë të zhvillohet me kritere të PRRU-së dhe PZHU-së, përkatësisht të zbatohen të gjitha kriteret dhe parametrat urban të PRRU-së, përveç koeficientit të ndërtimit (ISPN) dhe koeficientit të shfrytëzimit të parcelës (ISHP), i cili duhet të përvetësohet sipas PZHU-së;
3. Implementimi i pjesës së caktuar të PRRU-së, përkatësisht zhvillimi i bllokut urban, sipas gjendjes së realizuar, do të dëshmohet: përmes matjes gjeodezike të gjendjes faktike, punuar nga gjeodeti i licencuar, vendimeve të lejeve ndërtimore dhe atyre të legalizimit, dhe akteve tjera administrative të përcaktuara për atë zonë, lëshuar nga organi kompetent, për të cilat akte është filluar zbatimi i tyre.

4. Matja gjeodezike, sipas përshkrimit në pikën 3 të këtij neni, të përfshijë gabaritin e nivelit të përdhese ose suteranit, etazhitetin dhe kuotën më të lartë të lartësisë së ndërtesës.

Neni 6

Aplikimi i detyrueshëm i elementeve të PRRU-së

Sipas këtij vendimi elementet e PRRU-së, si: rrugët e planifikuara, vijat ndërtimore dhe rregulluese, hapësirat gjelbëruese, si dhe ato me destinim për hapësira publike (ndërtesa shkollore, institucione parashkollore-çerdhe dhe kopshte për fëmijë, ndërtesa shëndetësore-qendër e mjekësisë familjare, sheshe, ballkona urban, etj.), do të trajtohen ashtu siç janë të parapara dhe të planifikuara me PRRU.

Neni 7

Dispozita kalimtare

Ky vendim do të pushojë së vlejture me hyrjen në fuqi të Hartës Zonale të Komunës.

Neni 7

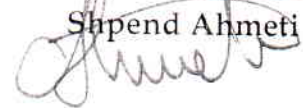
Hyrja në fuqi

Ky vendim hyn në fuqi ditën e miratimit të tij.

U dorëzohet:

- Drejtorisë së Urbanizmit;
- Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm
- Qendrës për Shërbim me Qytetarë, dhe
- Në dosje.

Kryetari i Komunës
Shpend Ahmeti



Arsyetim

Komuna e Prishtinës, duke u bazuar në Ligjin Nr. 2003/14 për Planifikimin Hapësinor dhe Planin Strategjik-Zhvillimi Urban i Prishtinës, që nga viti '2005, ka filluar miratimin e planeve të para rregulluese urbane, si dokumente të planifikimit hapësinor, të nivelit komunal, për caktimin e kushteve për rregullimin e hapësirës si dhe rregullat e lokacionit të objekteve dhe të parcelave tokësore urbane. Nga ky vit e deri më tani, nga Komuna e Prishtinës janë hartuar dhe miratuar mbi 20 (njëzet) plane rregulluese urbane, të cilat kanë shërbyer si dokumente që kanë definuar dhe përcaktuar parametrat urban të planifikimit dhe organizimit të hapësirës, si: zonat e ndërtimit, vijat e rregullimit, vijat e ndërtimit, normat teknike urbanistike dhe kushtet tjera lidhur me lokacionin e ndërtesave dhe ndërtimet tjera në parcelat tokësore urbane, përmes dokumentacionit urbanistik-lejes urbanistike dhe kushteve ndërtimore për ndërtim.

Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01nr.035-181427 dt.24.09.2013, ka miratuar Planin Zhvillimor Urban-PZHU, i cili plan do të përcaktonte zhvillimin e ekuilibruar dhe të qëndrueshëm të zhvillimit hapësinor për zonat urbane, duke u bazuar në qeversjen e mirë dhe zhvillimin e përgjithshëm ekonomik, social, ekologjik dhe kulturor.

Pas miratimit të PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, duke u bazuar në kriteret dhe parametrat urban, si dhe dispozitat për zbatim të përcaktuara nga ky plan, ka filluar aplikimin e tij edhe në zonat e përfshira me plane rregulluese urbane. Parametra urban të përcaktuar në shumë plane rregulluese ekzistuese, nuk kanë qenë në harmoni me PZHU-në, dhe të njëjtit do të duhej të revidoheshin në pajtim me PZHU-në, por, kjo nuk ka ndodhur. Si rrjedhojë e kësaj, në procedurë të shqyrtimit të kërkesave për caktimin e kushteve ndërtimore, për zona të caktuara, pronarët e parcelave dhe investitorët, kanë shprehë pakënaqësi të shumta, me arsyetimin se zhvillimi i pronave të tyre, përkatësisht ndërtimi i ndërtesave shumë banesore, në pjesë të caktuara të planeve rregulluese urbane, deri në vitin '2013, është realizuar në favor të synimeve të tyre, sipas kriterëve dhe parametrave urban të planit rregullues urban, kurse zbatimi i kriterëve dhe parametrave urban sipas PZHU-së, dëmton gjegjësisht është në disfavor të interesave të tyre.

Në Drejtorinë e Urbanizmit, që nga miratimi i PZHU-së, e sidomos nga viti '2014, janë zhvilluar analiza, konsultime dhe diskutime të shumta lidhur me këtë çështje, konkretisht lidhur me mospërputhjen e kriterëve dhe parametrave urban në mes të dokumenteve të planifikimit hapësinor-PRRU-ve dhe PZHU-së, gjithmonë duke u konsultuar edhe me departamentet përkatëse të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor të Republikës së Kosovës. Më pas kjo drejtori, duke u bazuar edhe në "Përgjigje në kërkesë" me nr. reference 5920/15 dt. 25.11.2015, të MMPH-së dhënë Kolegjiut për Planifikim Hapësinor të Asociacionit të Komunave të Kosovës, përkatësisht në përgjigjen "*Plani Hapësinor i nivelit më të lartë merret Plani Zhvillimor Komunal apo Plani Zhvillimor Urban, varësisht se në cilin plan është identifikuar hapësira në fjalë*", dhënë në pyetjen e parashtruar "*Në rast kur Planet Rregulluese Urbane nuk janë në harmoni me Planet Zhvillimore Urbane (PZHU) apo Planet Zhvillimore Komunale (PZHK), cili plan merret i vlefshëm?*", ka vendosur që gjatë caktimit të kushteve ndërtimore, pjesërisht të përvetësohen parametrat urban të planeve rregulluese urbane, si: rrugët e planifikuara me vijën ndërtimore dhe atë

rregulluese, destinimi i shfrytëzimit të parcelës, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, etazhiteti etj., kurse nga PZHU-ja të përvetësohet vetëm koeficienti i ndërtimit, ai minimal apo maksimal, varësisht nga koeficienti i përcaktuar në planin rregullues urban, por gjithnjë duke mos tejkaluar koeficientin e ndërtimit të përcaktuar me PZHU. Kjo formë e zbatimit të koeficientit të ndërtimit, në raste të caktuara, ka shkaktuar shprehjen e pakënaqësisë së pronarëve dhe investitorëve, sidomos në rastet kur blloqe të caktuara urbane, në kuadër të planeve rregulluese urbane, janë realizuar, gjegjësisht janë zhvilluar në masë të konsiderueshme.

Më tutje, në procedurë të zbatimit të kësaj forme të caktimit të kushteve ndërtimore, MMPH-ja, si organ i shkallës së dytë dhe kompetent për shqyrtimin e ankesave të palëve, ndaj akteve administrative të organit të shkallës së parë, në vendimet shfuqizuese, dhe shpeshherë kundërthënëse, të Departamentit Ligjor të saj, ka sugjeruar apo rekomanduar organin e shkallës së parë, që të veprojë sipas vendimit të organit të shkallës së dytë, gjegjësisht, në procedurë të rishqyrtimit dhe rivendosjes, të përcaktojë kushtet ndërtimore, herë sipas kriterëve dhe parametrave urban të planeve rregullues urbane, e herë të PZHU-së, apo shpeshherë, në rastet ku ka pas mospërputhjen në mes të dokumenteve të planifikimit hapësinor, kanë sugjeruar, rekomanduar dhe urdhëruar që organi i shkallës së parë të veprojë sipas nenit 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, i cili nen nëse i referohemi paragrafit 1. dhe 2. të tij, bëhet fjalë për zonat ku nuk ekzistojnë planet rregulluese urbane, çka në shumicën e rasteve vendimet e MMPH-së janë marr për hapësirat me plane rregulluese urbane .

Duke u bazuar në konstatimet e lartshënuara, grupi i përbërë nga zyrtarët profesional të Drejtorisë së Urbanizimit dhe të Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, pas analizimit edhe njëherë të dokumenteve të planifikimit hapësinor (PRRU-ve dhe PZHU-së), të periudhës së implementimit të tyre, gjendjes ekzistuese të disa hapësirave të realizuara me këto plane, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe i normave të planifikimit dhe analizimit të rekomandimeve të MMPH-së, erdhi në përfundim që, Kryetari i Komunës së Prishtinës, në kuadër të kompetencave ligjore të tij, të përcaktuara në Ligjin për Vetëqeverisje Lokale Nr.03/L-040, konkretisht nenit 11,13 dhe 58, të merr këtë vendim, për rregullimin dhe përcaktimin e kriterëve dhe mënyrës së zbatimit të rregullativës ligjore, dhe të dokumenteve të planifikimit hapësinor, në fuqi, dhe i cili do të zbatohet deri në hartimin dhe miratimin e Hartës Zonale Komunale-HZK, nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës.

Planet rregulluese urbane, të miratuara në kohë të caktuara, nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, edhe pse ka kaluar periudha pesë vjeçare nga miratimi i tyre, të njëjtat janë implementuar - realizuar, disa blloqe urbane më shumë, e disa më pak. Andaj, duke marrë parasysh rrethanat e gjendjes faktike të blloqeve urbane, qëllimin e sigurimit të vazhdimësisë së zhvillimit të ndërtimeve të reja, në harmoni me ndërtimin ekzistues, në ato zona, për të siguruar vazhdimësinë e zhvillimit të ndërtimeve të reja, në harmoni me ndërtimin ekzistues, në ato zona, u konkludua që në blloqet urbane, me realizim në masën mbi 50% të sipërfaqes së tyre, ndërtimi të vazhdojë të zhvillohet me kriterë të planit rregullues urban, kurse për ato blloqe urbane, ku realizimi është bërë në masën nën 50% të sipërfaqes së tyre, ndërtimi të vazhdojë të zhvillohet me kriterë të PRRU-së dhe PZHU-së, përkatësisht të zbatohen të gjitha kriteret dhe parametrat urban, të PRRU-së, përveç koeficientit të ndërtimit dhe koeficientit të shfrytëzimit të parcelës, i cili duhet të përvetësohet në harmoni me PZHU-në, sikur që është vepruar nga viti '2014 e deri më tani.

Kriteri vlerësues i zhvillimit të një blloku urban, sipas gjendjes së realizuar, do të përcaktohet: përmes matjeve gjeodezike-incizimit gjeodezik të gjendjes faktike, nga

gjeodeti i licencuar, i cili do të prezantojë gjendjen reale-faktike të bllokut urban, me gabarit dhe etazhitet të ndërtesave, përmes vendimeve të lejeve ndërtimore dhe atyre të legalizimit, për ato ndërtesa, si dhe përmes akteve tjera administrative të përcaktuara për atë zonë, lëshuara nga organi kompetent.

Për planet rregulluese urbane, të miratuara kohët e fundit dhe për të cilat nuk ka kaluar periudha pesë vjeçare e zbatimit të tyre, pavarësisht përqindjes së implementimit-realizimit, kushtet ndërtimore të përcaktohen sipas kritereve të atyre planeve rregulluese urbane.

Andaj duke u bazuar në konstatimet e lartcekura, si dhe duke u bazuar në paragrafin 1. dhe 3. të nenit 21 /Kushtet Ndërtimore/ të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, në të cilin përcaktohet baza e caktimit të kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, dhe paragrafit 7. të nenit 26 të po të njëjtit ligj, në të cilin thuhet se "Dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë të miratuara mbeten në fuqi derisa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji", faktit se planet rregulluese urbane i posedojnë të gjitha elementet e përshkruara në paragrafin 5. të nenit 21 të të njëjtit ligj, konstatohen si dëshmi e mjaftueshme për marrjen e këtij vendimi.